

الحمد لله وحده،

ج/ع
الجمهورية التونسية
وزارة العدل
المحكمة العقارية
الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين
عدد القضية : 775
تاريخ الحكم : 2013-05-21

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التعيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 21-05-2013 برئاسة رئيسها السيد وجدي الهذيلي وعضوية المستشارين السيدتين حياة بن عبد الجليل ونفيسة العلاتي وبمساعدة كاتبة الجلسة الأئمة حنان العماري الحكم الآتي بيانه :

بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاص المعالم القانونية بتاريخ 23-11-2012 من طرف الأستاذ *****

في حق *****

ضد الشركة العقارية في ش.م.ق. بنوبها الأستاذ ***** وضد *****

طعنا في حكم التعيين عدد 42174 الصادر بتاريخ 07-06-2012 عن المحكمة العقارية المركزية والقاضي نعه :
برفض المطلب.

وبعد الاطلاع على أحكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أفريل 2001 والمنقح بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009،

وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين،

وبعد الاطلاع على مستندات الأطراف وما حواه الملف من أوراق ومؤيدات،
وبعد المفاوضة طبق القانون صرح علما بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث قدم مطلب الاستئناف في الأجل وممن له الصفة والمصلحة واستوفى جميع موجباته القانونية لذا فهو مقبول شكلاً،

من حيث الأصل :

أولاً موضوع المطلب :

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والأبحاث التي اتبنت عليها تقدم المستأنفة الحالية في الأصل بمطلب تحيين عدد 42174 طلب بمقتضاء الإذن بترسيم عقد بيع بالرسم العقاري

وحيث اتضح بدراسة الرسم العقاري أنه يتكون من القطع عدد 30 و32 و34 من المثلالتقسيمي للرسم 51424 ومساحته 02 هك و97 آر و42 ص ويقع العقار وهو على ملك كل وينويه النصف بجمعية وينويه النصف كذلك،

وبموجب ترسيم بيع أصبح العقار على ملك كل من :

• وينويه ثلاثة أرباع،

• وينويه الربع،

كما تم ترسيم رهن اختياري على منابات بليون وبتاريخ 18-7-1984 تمت إحالة جميع العقار لفائدة الدولة ملك خاص،

ثم تم ترسيم قيد احتياطي لدعوى منشورة لدى المحكمة الإدارية في الإبطال عدد 18338 وقيد احتياطي لدعوى منشورة لدى المحكمة الإدارية عدد 26258، ثم تم التشطيط على القيد الاحتياطي وترسيم إلغاء إحالة بموجب حكم ابتدائي صادر عن المحكمة الإدارية عدد 18338 وحكم استئنافي عدد 26258 صادر عن نفس المحكمة ورجعت ملكية العقار إلى :

(ورثة) و

كما تم ترسيم وفاة المالكة والمحيط بإرثها زوجها

والذي تم ترسيم بيع صادر عنه لفائدة الشركة العقارية

ثم شهد الرسم التنصيب على مطلب التحيين 40916 و41838 ومطلب التحيين الحالي،

وحيث أدلت المعارضة في الأصل تدعيما لمطلبها بنسخة مطابقة للأصل
من عقد بيع خطي محرر باللغة الفرنسية معرف عليه بالإمضاء في 17-12-
1953 ومسجل في 03-11-2010 باع بموجبه بليون اندري لفائدة
مشتريا في حق زوجته [redacted] مناباته المشاعة
وقدرها 1/4 الراجعة له في العقار الكائن بـ [redacted] ومساحتها
2974/1435.5 م.م موضوع الرسم العقاري
وحيث تعذر على المعارضة إدراج عقدها بالرسم العقاري لوجود مطلب تحيين
40916 منشور لدى المحكمة العقارية،

وحيث أثار المطلب في الطور الابتدائي تداخل الأستاذ [redacted] في حق
الذي تمسك بحفظ حقه كوارث للمشتري
من المالك [redacted] مدليا بحجة وفاة مورثه،

كما أثار المطلب معارضة الأستاذ [redacted] في حق [redacted] كذلك
ملاحظة أن العقد موضوع المطلب قد تم الطعن فيه بالزور والتدليس بموجب
شكاية مقدمة للنيابة العمومية بين عروس بتاريخ 30-4-2011 ومضمنة تحت
عدد 11/1163 لازالت محل أبحاث وأدلت بما يفيد تقديم شكاية في التدليس
وقع توجيهها إلى الإدارة الفرعية للأبحاث الاقتصادية والمالية للبحث،

وحيث أثار المطلب كذلك معارضة الأستاذ [redacted] في حق الشركة العقارية
الذي تمسك برفض المطلب باعتبار وأن متوته تولت في شخص ممثلها
القانوني شراء جميع المنابات الشائعة الراجعة لورثة [redacted] بالرسم العقاري
عدد [redacted] بموجب عقد بيع مسجل في 19-8-2010 وأدلى بنسخة
مطابقة للأصل من البيع المذكور وتوكيل وبصورة شمسية من حجة وفاة وبتقرير
اختبار معد من قبل البائعين ورثة [redacted] بفرنسا لإثبات واقعة تدليس
التعريف بإمضاء [redacted] بعقد البيع المراد ترسيمه،

وحيث قضت محكمة الحكم المطعون فيه برفض المطلب،
وحيث استأنف الطاعن الحكم المذكور ناعيا عليه بما يلي :

- 1 - أن المحكمة أسست لقاعدة قوامها أن الأسبق في التسجيل الأسبق في التملك، وغاب عليها أن البيع مسلط على عقار مرسم بإدارة الملكية العقارية في حين أن القاعدة هي أن الأسبق في الترسيم هو الأسبق في الاستحقاق،
- 2 - على خلاف ما جاء بحكم البداية فإن جميع العمليات التي يكون فيها أجنبي طرف سواء كان بائعا أو مشترى يقتضي التحصيل على رخصة الولاية تطبيقا لمقتضيات القانون عدد 61 لسنة 1983 المتعلق بالعقارات التي هي على ملك الأجانب والمبينة أو المكتسبة قبل سنة 1956،

المحكمة

حيث اتضح بدراسة مظروفات الملف أن طلب المعارضة في الأصل قد تعلق بطلب ترسيم عقد بيع خطي معرف عليه بالإمضاء في 17-12-1953 ومسجل في 03-11-2010 صادر عن المالك المرسم بليون لفائدة متوليا الشراء لفائدة زوجته

وحيث اتضح من خلال مظروفات الملف الابتدائي أنه أثار معارضة الأستاذة في حق ملاحظة أن العقد موضوع المطلب قد تم الطعن فيه بالزور والتدليس بموجب شكاية مقدمة للنيابة العمومية بين عروس بتاريخ 30-4-2011 ومضمنة تحت عدد 11/1163 لازالت محل أبحاث وأدلت بما يفيد تقديم شكاية في التدليس وقع توجيهها إلى الإدارة الفرعية للأبحاث الاقتصادية والمالية للبحث،

وحيث لم يقع الإدلاء بمآل الشكاية الجزائية،

وحيث ودون الخوض في الدفوعات التي أثارها الأطراف من أسبقية تسجيل عقد البيع سند المستأنف ضدها عن تاريخ تسجيل عقد البيع موضوع طلب التحيين وعدم الحصول على رخصة الوالي لكون البائع أجنبي فإنه لا يمكن لهاته المحكمة البت في طلب ترسيم عقد ثبت أنه موضوع شكاية جزائية لم يقع الإدلاء بمآلها وذلك لما للبت الجزائي من أهمية قصوى ضرورة أنه يؤدي إلى الحسم في صحة العقد المطلوب ترسيمه من عدمه،

وحيث تأمينا على ما سبق بسطه فإنه لا تثريب على محكمة الحكم المطعون فيه لما قضت برفض المطلب،

وحيث خاب الطاعن في طعنه واتجه بحجج معلوم الخطية المؤمن،

لذا ولهذه الأسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وحجج معلوم الخطية المؤمن والإذن لإدارة الملكية العقارية بالتنشيط على القيد الاحتياطي المتعلق بالمطلب الحالي،

وبذلك وقع التصريح في التاريخ أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة .

وحرر في تاريخه